

«Wir rechnen mit einem Preisanstieg bei Einfamilienhäusern»

Immobilien Börse Die aktuelle Lage auf dem Schweizer Immobilienmarkt bleibt unruhig. Die erhoffte Abkühlung im Zuge der Zinswende im vergangenen Juni lässt auf sich warten – die Immobilienpreise steigen ungebremst.



In den vergangenen Jahren wurde der inflationäre Druck in praktisch allen westlichen Ländern, so auch in der Schweiz, massiv grösser. Die steigenden Energie- und Rohstoffpreise und die im Zuge dessen erhöhten Nebenkosten tragen ihren Teil dazu bei – die Immobilienpreise steigen noch immer.

Welche Auswirkungen hat die aktuelle wirtschaftliche und politische Lage auf den Schweizer Immobilienmarkt? Wie werden sich die Immobilienpreise in naher Zukunft entwickeln? Wie reagieren Angebot und Nachfrage auf veränderte politische und wirtschaftliche Gegebenheiten? Fragen, die seit Langem den Schweizer Immobilienmarkt beschäftigen und Prognosen fordern. Die hohe Inflation, gesundheitspolitische Auswirkungen infolge der Coronapandemie und wirtschaftspolitische Folgen im Zuge des Krieges in der Ukraine sorgen weiterhin für Unruhen und Unsicherheiten auf dem überhitzten Markt. Einige Aspekte, die jüngst auch zur Zinskorrektur der Schweizerischen Nationalbank (SNB) führten. Die erhoffte Abkühlung lässt jedoch weiterhin auf sich warten.

Im Gespräch nimmt Arsim Mehmeti, Firmengründer und CEO der Immobilien Börse, Stellung zur aktuell herrschenden Lage auf dem Schweizer Immobilienmarkt und ordnet mögliche Zukunftsszenarien mit fundiertem Fachwissen ein.

Über die Jahre hat sich die Immobilienbranche stark verändert. Geprägt von wirtschaftlichen Krisen und politischen Unruhen verschieben sich Angebot und Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Was waren die wesentlichen Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre ein?

Arsim Mehmeti: Die lockere Geldpolitik des Bundes liess die Immobilienpreise im vergangenen Jahrzehnt stark steigen. Die Coronapandemie und zuletzt auch der Krieg in der Ukraine sorgen jüngst für politische und wirtschaftliche Unsicherheiten. Auch war es lange Zeit so, dass Mieten attraktiver war, als Eigentum zu erlangen. Der Schweizer Immobilienmarkt teilt sich in zwei Hälften. In ländlichen Regionen ist Kaufen im Schnitt günstiger als Mieten. Währenddessen ist in den Ballungszentren Mieten günstiger als Kaufen.

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktsituation?

Es gibt nach wie vor zahlreiche Anzeichen für eine zunehmende Überbewertung. Die lange Tiefzinsphase hat in der Schweiz zu stetig steigenden Immobilienpreisen geführt. Seit Beginn der Coronapandemie ist der Immobilien- und Hypothekarmarkt aber verwundbarer geworden. Trotz Coronapandemie, dem Krieg in der Ukraine und unsicheren Aussichten ist im Jahr 2022

weiterhin von steigenden Immobilienpreisen auszugehen. Nicht zuletzt auch mangels Alternativen. Denn Staatsanleihen sind nach wie vor keine Anlagealternative und die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin. Ausserdem verändern Menschen in Krisenzeiten ihre Prioritäten und sehnen sich nach Sicherheit. Vielmehr investieren sie in unsicheren Zeiten in krisensichere Sachwerte wie Wohneigentum.

Wie deuten Sie die hohe Inflation und die Zinswende durch die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Juni?

Die Inflation stieg während der letzten Monate in praktisch allen westlichen Ländern stark an.

Und sie wird durch die steigenden Energie- und Rohstoffpreise weiter angetrieben. Auch in der Schweiz wurde der inflationäre Druck immer grösser. Mit der Anhebung des Leitzinses um einen halben Prozentpunkt von minus 0.75 % auf minus 0.25 % im vergangenen Juni versucht die SNB das breite Übergreifen der Inflation auf Waren und Dienstleistungen zu verhindern und die Geldpolitik zu straffen.

Noch steigen die Immobilienpreise trotz Zinswende weiter. Ist jetzt der richtige Zeitpunkt, Wohneigentum zu verkaufen?

Diese Frage beschäftigt zurzeit viele Eigentümerinnen und Eigentümer. Ob jetzt tatsächlich der richtige Zeitpunkt ist, kann jedoch nicht abschliessend beantwortet werden und ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Die unsicheren Zeiten tragen ihren Teil dazu bei, dass ein Abschät-

zen der Marktentwicklungen nur schwer möglich ist. Entscheidend im Einzelfall sind sicherlich die persönliche Ausgangslage, die aktuellen Hypothekarkonditionen und die Situation auf dem Immobilienmarkt allgemein.

Hat sich das Suchverhalten nach Wohneigentum entsprechend geschmälert?

Es liegt auf der Hand, dass sich Wohneigentum mehr und mehr zum Luxusgut entwickelt. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist seit Anfang Jahr um ungefähr 5 % gesunken, übersteigt aber weiterhin das Angebot. Hinzu kommt, dass viele Kaufentscheide aufgrund der wirtschaftlichen Verunsicherung und der erhöhten Baumaterialpreise infolge Lieferengpässen zurückgestellt wurden. Wir erkennen den Nachfragerückgang auch in der leichten Abnahme der Suchabonnements. Dafür gibt es sicherlich mehrere Ursachen. Einerseits sind die Hypothekarzinsen spürbar gestiegen, während das Realeinkommen marginal gesunken ist. Für Immobilienbesitzer sind dies sicherlich keine guten Nachrichten. Hinzu kommt, dass die hohen Energiepreise die Nebenkosten förmlich explodieren lassen und so Wohneigentum für immer weniger Normalverdiener bezahlbar macht.

In welchen Regionen sind die Immobilienpreise am höchsten und wo ist die Nachfrage aktuell besonders hoch?

Im Schweizer Immobilienmarkt verhält es sich aktuell so, dass gerade in den Metropol-

regionen Zürich, Bern und Basel, sowie in der Zentralschweiz und rund um den Genfersee das Kaufen von Immobilien im Schnitt 30 % teurer ist als Mieten. Dies ist unter anderem auf die starke Nachfrage nach Wohneigentum in diesen Regionen zurückzuführen.

Was zeichnet Ihrer Meinung nach den Schweizer Immobilienmarkt aus?

Die Schweiz ist ein sehr wettbewerbsfähiges Land und gilt als wichtiger Finanzplatz. Für den Bankensektor und für die Finanzstabilität spielen Immobilien- und Hypothekarmärkte eine zentrale Rolle. Um die Finanzstabilität zu gewährleisten, setzt sich die SNB für die frühzeitige Erkennung und Begrenzung der Risiken sowie für die Stärkung der Widerstandsfähigkeit der Banken ein. Durch den «Einsatz» von sogenannten Frühwarnindikatoren kann die Verwundbarkeit an den Hypothekar- und Immobilienmärkten gemessen und somit durch gezielte Massnahmen beeinflusst werden. Damit kann grundsätzlich eine schweizweite Immobilienblase verhindert werden.

Wie schätzen Sie die Immobilienpreisentwicklung in naher Zukunft ein?

Eine gute Frage. Ich gehe davon aus, dass sich im kommenden Jahr die Preise für Einfamilienhäuser im unteren und im oberen Preissegment stabilisieren werden, während die Preise für Einfamilienhäuser im mittleren Preissegment weiterhin steigen dürften. Auch hat die starke Zuwanderung in die Schweiz wegen des attraktiven und sicheren Arbeitsmarktes indirekt Einfluss auf die Preisentwicklung. Grundsätzlich ist es wichtig, sich bewusst zu sein, dass Schweizer Immobilien zu den teuersten weltweit gehören. Selbst wenn das in der Schweiz durchschnittlich hohe Einkommen berücksichtigt wird.

Wie bewerkstelligt die Immobilien Börse in Krisenzeiten marktfähig und nachhaltig erfolgreich zu sein?

Bei der Firmengründung der Immobilien Börse war mir von Anfang an wichtig, betreffend Angebot, Professionalität und Qualität neue Massstäbe im Schweizer Immobilienmarkt zu setzen. Entstanden ist ein Geschäftsmodell, das auf drei Säulen beruht: dem in der ganzen Schweiz präsenten Verkaufsteam, dem aus vielen Fachexpertinnen und Fachexperten bestehenden

Immobilienmanagement sowie der firmeneigenen Akademie. Die Akademie, für welche wir im Jahr 2017 die eduQua-Zertifizierung erhielten, hat in unserem Unternehmen einen wichtigen Stellenwert. Denn für uns gilt: «Ohne Wissen, keine Qualität».

Unsere beständige Marktfähigkeit verdanken wir unter anderem einer konsequenten Kundenorientierung, einer hohen Fachkompetenz der Mitarbeitenden und einer klugen Arbeitsteilung, bei der sich alle Spezialistinnen und Spezialisten auf ihr Fachgebiet konzentrieren können. Die schweizweite Tätigkeit ermöglicht uns zudem ein tiefgehendes, nationales Marktverständnis und ein Gespür für Marktentwicklungen. Dies erlaubt es uns, auf sich verändernde Gegebenheiten schnellstmöglich zu reagieren und so auch in unsicheren Zeiten nachhaltig erfolgreich zu sein.



Während sich die Preise für Einfamilienhäuser im unteren und oberen Preissegment stabilisieren werden, ist im mittleren Segment weiterhin mit einem Anstieg der Liegenschaftspreise zu rechnen.

**IMMOBILIEN
BÖRSE**

Ihr Immobilienexperte
transparent | ehrlich | fair



Littauerboden 1
6014 Luzern
Gratishotline 0800 200 400
Tel. 041 449 49 49
info@immobilienboerse-ag.ch
www.immobilienboerse-ag.ch